

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

---

## *Esecuzione Immobiliare n. 19/2019 del R. G. E.*

**- creditore procedente:**

*---omissis---  
con sede in ---omissis---, ---omissis---*

**- creditore intervenuto:**

*---omissis--- C.F. ---omissis---, P. IVA ---omissis---*

**- debitore:**

*---omissis---  
nato a ---omissis--- il ---omissis---, c.f. ---omissis---*

---

*G.E. Dr. Sole Gaetano*

*Custode Giudiziario Avv. Milazzo Vincenzo*

---

## ELABORATO PERITALE

# LOTTO N. 1

---

***Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1675*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani*

*Cod. Fisc. FNR GNN 82M01 D423D - P. Iva 02449450812*

*esercente in Trapani, via Alessandro de Santis n. 17*

*Cellulare: 3208193348*

*Email: [ing.giovanxfanara@gmail.com](mailto:ing.giovanxfanara@gmail.com)*

*PEC: [giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it](mailto:giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it)*



## 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

### LOTTO N. 1

***Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 18.500 catastali con annesso fabbricato adibito in parte a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due elevazioni f.t., sito in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi.***

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno edificabile a mezzo di piano di lottizzazione, ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di complessivi 18.500 mq catastali con entrostante fabbricato in parte destinato a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due piani f.t., il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fraginesi. La zona è a prevalente destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata.

L’appezzamento in oggetto, è costituito dalle seguenti particelle di terreno censite al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 28, part. 283 (mq. 4.300), part. 90 (mq. 5.240), part. 305 (mq. 1.120), part. 396 (mq. 5.210), part. 112 (mq. 2.320) e al N.C.E.U. al fg. 28, part. 310 (ente urbano di mq. 310) sulla quale insiste il fabbricato destinato in parte a magazzino ed in parte ad abitazione.

Ai lotti di terreno è possibile accedere da stradella interpoderale che costeggia le particelle in parte a nord-ovest ed in parte a sud-est; su quest’ultimo versante è presente un cancello di accesso ubicato in corrispondenza della part. 305.

I terreni sono incolti, con giacitura pressoché pianeggiante e di forma irregolare marcata dalle confinanti stradelle interpoderali e dai limitrofi terreni di proprietà altrui. La recinzione perimetrale è prevalentemente del tipo a “paletti e rete metallici” ad eccezione di un tratto esteso circa 85 mt. lineari sul lato sud del lotto ove è presente un muro di recinzione in muratura di conci di tufo oltre ad un cancello di ingresso in metallo a doppia anta.

Il fabbricato, invece, è costituito da un primo corpo, ad un solo piano f.t. in muratura portante con tetti a falda inclinata, avente destinazione d’uso “magazzino” e da un secondo corpo in struttura mista con tetti a falda inclinata a due piani f.t. destinata ad abitazione. Ad esso si accede da stradella tramite cancello che consente l’ingresso alla corte comune.

Il magazzino terrano presenta una superficie utile interna di mq. 94,80 ed un’altezza utile interna al colmo di m. 5,50. Tale unità presenta due accessi, uno dalla corte comune con la limitrofa abitazione ed uno dalla particella 305.

Il corpo di fabbrica destinato ad abitazione è composto da una piano terra con ingresso in corrispondenza della veranda coperta, scala di accesso al piano primo con vano sottoscala, oltre che da un vano sgombero accessibile dalla particella 305; il piano primo, invece, presenta un vano soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere, un bagno, un riposto, due balconi ed una terrazza scoperta. L’unità abitativa presenta a piano terra una superficie lorda di mq. 47.85 oltre a veranda coperta di mq. 19,30 utili mentre a piano primo la superficie lorda è di mq. 102,60 oltre a balconi e terrazza per complessivi mq. 31,75.

#### ***Dati catastali:***

1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 283, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 43 ca 00, R.D. € 39,97 R.A. € 13,32;
2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 90, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 52 ca 40, R.D. € 48,71 R.A. € 16,24;
3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 305, porz. AA qualità vigneto cl. 1, Superficie are 09 ca 35, R.D. € 10,38 R.A. € 2,90 e porz. AB, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 01 ca 85, R.D. € 1,24 R.A. € 0,96;
4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 396, qualità uliveto cl. 2, Superficie are 52 ca 10, R.D. € 34,98 R.A. € 26,91;



5. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 112, qualità uliveto cl. 1, Superficie are 23 ca 20, R.D. € 20,37 R.A. € 14,38;
6. N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 2, cat. C/2, Cl. 6, Consist. 103 mq, Sup. Catast. 128 mq, Rendita € 260,66.
7. N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 7 vani, Sup. Catast. Totale 186 mq. – Totale escluse aree scoperte 177 mq., Rendita € 361,52.

**Confini:**

Il lotto, nella loro interezza, confina a *nord* con terreno part. 587, a *ovest* in parte con stradella ed in parte con terreni partt. 111, 498, 497e 712, a *sud* con partt. 132 e 134, a *est* in parte con stradella ed in parte con terreni partt. 638, 640 e 114.

Il fabbricato ricadente sulla part. 516 confina a nord con part. 638, a ovest e sud con il lotto sopra descritto e a est con stradella.

**Stato di manutenzione:** Il fabbricato si trova in stato di abbandono e necessita di ingenti opere di manutenzione. I terreni sono incolti.

**Parti comuni:** Costituisce bene comune del magazzino e dell'abitazione la corte scoperta avente accesso dalla stradella interpoderale posta a sud identificata nell'elaborato planimetrico con part. 516, sub. 1.

**Destinazione urbanistica:** lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le part. 283, 90, 305, 396, 516, 112 e 136 ricadono interamente in z.t.o. C3.3 – Zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”;

**Classe Energetica:** Ai fini del trasferimento del fabbricato è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa identificata al fg. 28, part. 516, sub. 3, escludendo il magazzino dalla certificazione in quanto esentato. L'indice di prestazione è il seguente:

- N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3;  
Classe energetica: **G**, Indice IPE **195,428** kWh/mq anno.

**Note:** -

## 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il lotto in oggetto è ubicato in Castellammare del Golfo, c.da Fragnesi. La zona è a prevalente destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata. La zona, nelle sue immediate vicinanze, è sprovvista di servizi.

Il lotto dista circa 7 km dal Centro del Comune di Castellammare del Golfo percorrendo la S.S. 187, circa 11 km dal raccordo autostradale A29 e circa 4 km dalla spiaggia di Guida Loca.

## 3 - STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 27/02/2020 in presenza del custode giudiziario, il fabbricato si presentava in stato di abbandono con il cancello secondario e la porta di ingresso divelti e presumibilmente forzati.

## 4 – TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI



Sulla scorta della relazione notarile le unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto risultano pervenute:

- a ---omissis--- in forza del contratto di donazione del 27/06/2003 rep. n. 168241 in notar Salvatore Li Puma di Corleone, reg.to a Corleone in data 11/07/2003 al n. 3744/1V e trascritto a Trapani il 14/07/2003 ai n. 16883/13695 da potere di ---omissis--- nata a Palermo il 06/05/1921.
- a ---omissis--- per la quota indivisa pari a 1/6 dell'intero per successione legittima al padre ---omissis--- deceduto a Palermo il ---omissis--- (Dich. succ. n. 26 vol. 1872 Uff. Successioni di Palermo) e per la quota indivisa pari a 4/6 dell'intero in forza di atto di donazione del 10/03/1980 rep. n. 29494 in notar Ugo Berizia di Palermo, reg.to a Palermo il 17/03/1980 al n. 5725 e trascritto a Trapani il 17/03/1980 ai nn. 5908/5309 da potere i ---omissis--- (vedova ---omissis---) nata a Palermo il ---omissis--- ed altresì in per averle successivamente adottate con atto di divisione del 21/11/1994 rep. n. 37472 in notar ugo Berizia, reg.to a Palermo il 01/12/1994 al n. 12191 e trascritto a Trapani il 30/11/1994 ai nn. 19453/15928.

***Allo stato attuale i beni oggetto del presente Lotto:***

- N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particelle 283, 90, 305, 396, 112
- N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, subb. 2 e 3

***appartengono, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1, a:***

- ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, c.f. ---omissis---

***e vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.***

## 5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come risulta da visure storiche estratte presso il catasto di Trapani, i fabbricati censiti al N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, subb. 2 e 3, risultano iscritti al catasto per costituzione del 30/12/1993 in atti dal 08/06/1994 (n. 983.2/1993).

Gli intestati catastali dei beni costituenti il presente lotto corrispondono a quelli reali.

## 6 – PRECISAZIONI

-

## 7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ***7.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente***

- |              |   |       |
|--------------|---|-------|
| <b>7.1.1</b> | <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>         | ----- |
| <b>7.1.2</b> | <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> | ----- |
| <b>7.1.3</b> | <i>Atti di asservimento urbanistico:</i>                                | ----- |
| <b>7.1.4</b> | <i>Altre limitazioni d'uso:</i>   | ----- |

### ***7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura***

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto:



- **Ipoteca legale** iscritta il 9 febbraio 2010 al n. 631 RP a favore di Serit Sicilia spa per un montante ipotecario di € 387.848,60
- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto il 27 dicembre 2012 al n. 19490 RP a favore dell'Erario dello Stato
- **Decreto di sequestro conservativo** trascritto il 27 dicembre 2016 al n. 18209 RP a favore della ---omissis---, al quale risulta annotata in data 8 febbraio 2019 al n. 367 RP sentenza di condanna esecutiva a favore della ---omissis---;
- **Ipoteca legale** iscritta il 11 aprile 2018 al n. 672 RP a favore di Riscossione Sicilia spa per un montante ipotecario di € 12.818.993,32

## 8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

## 9 - NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le part. 283, 90, 305, 396, 516, 112 e 136 ricadono interamente in z.t.o. C3.3 – Zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”. La zona C3.3 è disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del Comune di Castellammare del Golfo che si riporta integralmente:

### Art. 62

#### Zona Territoriale Omogenea “C3-3”

1. La zona territoriale omogenea “C3-3”, zona di villeggiatura con tipologia a case sparse, è caratterizzata dalla presenza di edilizia unifamiliare singola o accorpata.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi sociali, servizi di ristoro, servizi di svago, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, parcheggi, attività turistico- ricettive, servizi complementari alle attività turistiche, commercio e piccolo artigianato.
3. Il P.R.G. si attua, per le costruzioni esistenti, a mezzo di interventi diretti e, per le nuove costruzioni, a mezzo di Piano di Lottizzazione (P.d.L.). Va altresì valutata a parere della C.C.E. la possibilità di ricorrere per tali zone, ad altre forme di pianificazione attuativa come quella ad esempio dei piani di recupero, in relazione al fatto che l'attuazione dei piani particolareggiati fino a qualche anno fa in vigore, ha determinato oggi la presenza di lotti di limitata superficie, all'interno di comparti edilizi già edificati, che nella nuova pianificazione potrebbero rimanere esclusi dalla edificazione. I piani attuativi devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale.
4. Nella redazione di detti piani dovranno essere rispettate le norme fissate dagli artt. 3 e 4 del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444. La monetizzazione è prevista solo quando le vigenti disposizioni legislative lo consentono.
5. La zona “C3-3” è quella già pianificata con il Piano Particolareggiato, approvato con D.A. n° 376 del 1985.
6. Il Piano di Lottizzazione (P.d.L.) e ogni intervento pianificatore di attuazione del P.R.G. deve rispettare i seguenti parametri:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0,15 \text{ mc/mq}$ ;
  - b) superficie territoriale minima di intervento: mq. 10.000; (P)
  - c) altezza massima delle costruzioni: ml. 6,00;
  - d) distanza minima dai confini: ml. 6,00;
  - e) distanza tra fabbricati: ml. 12,00;
  - f) arretramento dal ciglio delle incisioni naturali per come indicato nello studio geologico;
  - g) (abrogato)
  - h) rapporto di copertura (Rc): 1/5 del lotto fondiario;
  - i) rete viaria pubblica, ml. 10,00; (E)
  - j) area a parcheggio privato: 1/10 della cubatura abitabile;
  - k) arretramento stradale dei fabbricati: ml. 7,00.
  - l) Abrogato (E).
7. Negli elaborati di piano, predisposti nel rispetto degli artt. 3 e 4 del D.M. 2 Agosto 1968 N° 1444, le aliquote relative alle attrezzature per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune potranno essere ridotte a vantaggio di quella per spazi pubblici attrezzati, per parco giochi, per lo sport e dei parcheggi.(E)
8. L'indice di densità fondiaria (If) sarà quello che risulterà dal Piano di Lottizzazione (P.d.L.) applicando l'indice territoriale (It) con le procedure indicate all'art. 9 punto 1 delle presenti N.T.A.



9. Gli interventi consentiti, nelle more di approvazione del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) o di altro piano attuativo del P.R.G., sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definiti dall'Art. 20 L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) demolizione e ricostruzione in sito del volume esistente nell'assoluto rispetto della consistenza planovolumetrica e comunque senza alterare alcun parametro edilizio preesistente. Qualora il fabbricato ricada nella fascia di arretramento stradale di ml. 7,00 la ricostruzione non è consentita in sito ma arretrando l'edificio al di là della fascia di rispetto.(E)

10. Nella nuova edificazione valgono le seguenti prescrizioni:

a) tetto a falde con coppi siciliani o tegole con pendenza massima del 35 %;

b) marciapiedi delle sedi stradali realizzati con mattoni rosso cupo o grigio ed orlatura in pietra calcarea;

c) passetti pedonali e muretti di cinta in pietra calcarea locale;

d) il bianco sporco, il giallo ocra, il rosa chiaro devono essere i colori predominanti dei prospetti;

e) le colonne di scarico delle acque piovane devono essere realizzate in rame o in cotto, se di diverso materiale devono essere collocati in appositi cavedii;

f) le aree libere di pertinenza del fabbricato devono essere alberate e sistemate a verde con siepi, gelsomini, rose, buganvillee, ibiscus, ecc., con rapporto di piantumazione pari a 1/5. Il progetto di sistemazione a verde deve essere parte integrante dello strumento urbanistico di attuazione del PRG e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree previste e la loro ubicazione.

## 10- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, per poter espletare correttamente il mandato del Giudice e verificare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in oggetto, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare del Golfo al fine di ricercare la documentazione urbanistica comprovante la regolarità degli immobili. Dalle ricerche condotte non sono state trovate pratiche edilizie relative ai fabbricati censiti al N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, subb. 2 e 3.

Nell'atto di donazione del 27/06/2003, rep. n. 168241, Trascritto in Trapani il 14/07/03 ai n.ri 16883/13695 la parte donante dichiara, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76, *che i fabbricati sopra descritti sono stati costruiti in epoca anteriore all'1 Settembre 1967 nel rispetto della normativa allora vigente e che successivamente non sono state apportate variazioni soggette al rilascio di licenze o di concessioni edilizie e ciò ai sensi della legge N. 47 del 28 Febbraio 1985 sul condono edilizio.*

Visti i luoghi oggetto di causa ed accertata la tipologia costruttiva delle unità immobiliari, si ritiene verosimile che i fabbricati oggi censiti al N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, subb. 2 e 3 risalgano ad epoca anteriore al 1 settembre 1967 e che pertanto siano regolari sotto il profilo urbanistico.

Le stesse unità immobiliari risultano conformi alle planimetrie catastali depositate per costituzione del 30/12/1993 in atti dal 08/06/1994 (n. 983.2/1993).

Gli immobili sono provvisti di certificato di agibilità.

## 11 - DESCRIZIONE ANALITICA

### LOTTO N. 1

***Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 18.500 catastali con annesso fabbricato adibito in parte a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due elevazioni f.t., sito in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi.***

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezamento di terreno edificabile a mezzo di piano di lottizzazione, ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di complessivi 18.500 mq catastali con entrostante fabbricato in parte destinato a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due piani f.t., il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fraginesi. La zona è a prevalente



destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata.

L’appezzamento in oggetto, è costituito dalle seguenti particelle di terreno censite al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 28, part. 283 (mq. 4.300), part. 90 (mq. 5.240), part. 305 (mq. 1.120), part. 396 (mq. 5.210), part. 112 (mq. 2.320) e al N.C.E.U. al fg. 28, part. 310 (ente urbano di mq. 310) sulla quale insiste il fabbricato destinato in parte a magazzino ed in parte ad abitazione.

Ai lotti di terreno è possibile accedere da stradella interpoderale che costeggia le particelle in parte a nord-ovest ed in parte a sud-est; su quest’ultimo versante è presente un cancello di accesso ubicato in corrispondenza della part. 305.

I terreni sono incolti, con giacitura pressoché pianeggiante e di forma irregolare marcata dalle confinanti stradelle interpoderali e dai limitrofi terreni di proprietà altrui. La recinzione perimetrale è prevalentemente del tipo a “paletti e rete metallici” ad eccezione di un tratto esteso circa 85 mt. lineari sul lato sud del lotto ove è presente un muro di recinzione in muratura di conci di tufo oltre ad un cancello di ingresso in metallo a doppia anta.

Il fabbricato, invece, è costituito da un primo corpo, ad un solo piano f.t. in muratura portante con tetti a falda inclinata, avente destinazione d’uso “magazzino” e da un secondo corpo in struttura mista con tetti a falda inclinata a due piani f.t. destinata ad abitazione. Ad esso si accede da stradella tramite cancello che consente l’ingresso alla corte comune.

Il magazzino terrano presenta una superficie utile interna di mq. 94,80 ed un’altezza utile interna al colmo di m. 5,50. Tale unità presenta due accessi, uno dalla corte comune con la limitrofa abitazione ed uno dalla particella 305.

Il corpo di fabbrica destinato ad abitazione è composto da una piano terra con ingresso in corrispondenza della veranda coperta, scala di accesso al piano primo con vano sottoscala, oltre che da un vano si sgombero accessibile dalla particella 305; il piano primo, invece, presenta un vano soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere, un bagno, un riposto, due balconi ed una terrazza scoperta. L’unità abitativa presenta a piano terra una superficie lorda di mq. 47,85 oltre a veranda coperta di mq. 19,30 utili mentre a piano primo la superficie lorda è di mq. 102,60 oltre a balconi e terrazza per complessivi mq. 31,75.

#### **Dati catastali:**

1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 283, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 43 ca 00, R.D. € 39,97 R.A. € 13,32;
2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 90, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 52 ca 40, R.D. € 48,71 R.A. € 16,24;
3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 305, porz. AA qualità vigneto cl. 1, Superficie are 09 ca 35, R.D. € 10,38 R.A. € 2,90 e porz. AB, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 01 ca 85, R.D. € 1,24 R.A. € 0,96;
4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 396, qualità uliveto cl. 2, Superficie are 52 ca 10, R.D. € 34,98 R.A. € 26,91;
5. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 112, qualità uliveto cl. 1, Superficie are 23 ca 20, R.D. € 20,37 R.A. € 14,38;
6. N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 2, cat. C/2, Cl. 6, Consist. 103 mq, Sup. Catast. 128 mq., Rendita € 260,66.
7. N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 7 vani, Sup. Catast. Totale 186 mq. – Totale escluse aree scoperte 177 mq., Rendita € 361,52.

#### **Confini:**

Il lotto, nella loro interezza, confina a *nord* con terreno part. 587, a *ovest* in parte con stradella ed in parte con terreni partt. 111, 498, 497e 712, a *sud* con partt. 132 e 134, a *est* in parte con stradella ed in parte con terreni partt. 638, 640 e 114.

Il fabbricato ricadente sulla part. 516 confina a nord con part. 638, a ovest e sud con il lotto sopra descritto e a est con stradella.



**Stato di manutenzione:** Il fabbricato si trova in stato di abbandono e necessita di ingenti opere di manutenzione. I terreni sono incolti.

**Parti comuni:** Costituisce bene comune del magazzino e dell'abitazione la corte scoperta avente accesso dalla stradella interpodereale posta a sud identificata nell'elaborato planimetrico con il sub. 1.

**Destinazione urbanistica:** lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le part. 283, 90, 305, 396, 516, 112 e 136 ricadono interamente in z.t.o. C3.3 – Zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”;

**Classe Energetica:** Ai fini del trasferimento del fabbricato è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa identificata al fg. 28, part. 516, sub. 3, escludendo il magazzino dalla certificazione in quanto esentato. L'indice di prestazione è il seguente:

- N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3;  
Classe energetica: **G**, Indice IPE **195,428** kWh/mq anno.

**Note:** -

Per il lotto in oggetto si riportano nelle tabelle seguenti i dati planimetrici delle particelle di terreno e dei fabbricati che lo costituiscono:

<b>LOTTO 1 - TERRENI</b>					
<b>Id. catastale</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Destinazione z.t.o.</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie (mq)</b>	
NCT - fg. 28 part. 283	Terreno	C3.3	-	4300	
NCT - fg. 28 part. 90	Terreno	C3.3	-	5240	
NCT - fg. 28 part. 305	Terreno	C3.3	-	1120	
NCT - fg. 28 part. 396	Terreno	C3.3	-	5210	
NCT - fg. 28 part. 112	Terreno	C3.3	-	2320	
NCEU - fg. 28 part. 516	Ente urbano	C3.3	-	310	

<b>LOTTO 1 - FABBRICATI</b>					
<b>Id. catastale</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Denominazione ambiente</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie netta (mq)</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 2	Magazzino	Magazzino e retro	T	94,80	Non residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Ingresso e sottoscala	T	12,15	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Sgombero	T	22,20	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Veranda coperta	T	19,05	Non residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Scala	1	4,00	Residenziale



NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Soggiorno pranzo	1	18,80	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Cucina	1	4,55	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Rip.	1	2,25	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Camera 1	1	21,95	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Camera 2	1	15,20	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Camera 3	1	11,20	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	WC	1	4,00	Residenziale
NCEU - fg. 28 part. 516 sub 3	Abitazione	Terrazza scoperta e balconi	1	31,75	Non residenziale

La superficie commerciale lorda dei fabbricati in esame è determinata considerando i muri perimetrali e i tramezzi al 100 % e i muri confinanti con altre proprietà al 50%. Si riporta in formato tabellare la superficie lorda reale ed equivalente con l'indicazione dei coefficienti adottati:

<b>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</b>							
<b>Piano</b>	<b>Ambiente</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale [mq]</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente [mq]</b>	<b>Altezza [m]</b>
T	Magazzino (sub 2)	Non residenziale	Sup. reale lorda	118,65	1,00	118,65	Da 3,25 a 5,50
T-1	Abitazione (sub 3)	Residenziale	Sup. reale lorda	150,45	1,00	150,45	3,00
T-1	Abitazione (sub 3)	Veranda Balconi e terrazza	Sup. reale lorda	51,05	0,25	12,76	-

## 11.1 Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

### 11.1.1 Caratteristiche e stato di manutenzione dei fabbricati e dei terreni limitrofi

Il magazzino (sub 2), costituito da un solo piano fuori terra, presenta un primo corpo in muratura portante con tetti a falda inclinata sorretti da capriata in legno ed un secondo corpo, adiacente e collegato al primo, con tetto piano laterocementizio.

Il fabbricato ad uso abitativo (sub 3), limitrofo al magazzino, è a due elevazioni f.t. in struttura mista con tetti a falda inclinata.

Le fondazioni non sono ispezionabili.

Le facciate esterne dei fabbricati sono "rinzaffate" e necessitano di manutenzione per la presenza di quadri fessurativi mentre i serramenti e le porte di ingresso necessitano di sostituzione.

Internamente i fabbricati si trovano in cattivo stato di manutenzione generale e necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

I terreni sono incolti, con giacitura pressoché pianeggiante e di forma irregolare marcata dalle confinanti stradelle interpoderali e dai limitrofi terreni di proprietà altrui. La recinzione perimetrale è prevalentemente del tipo a "paletti e rete metallici" ad eccezione di un tratto esteso circa 85 mt. lineari sul lato sud del lotto ove è presente un muro di recinzione in muratura di conci di tufo oltre ad un cancello di ingresso in metallo a doppia anta.



## 12 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

# LOTTO N. 1

***Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 18.500 catastali con annesso fabbricato adibito in parte a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due elevazioni f.t., sito in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi.***

*Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.*

### 12.1 Criterio di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo di stima si basa sulla comparazione con beni simili e sull'analisi dei valori di mercato della zona relativamente a beni venduti o in vendita; indispensabile è stata la ricerca di informazioni presso operatori del settore immobiliare e presso Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare del Golfo.

### 12.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare del Golfo. Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Castellammare del Golfo. Agenzia delle entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Riviste e siti internet settore immobiliare.

### 12.3 Valutazione dei beni

Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, dell'indice di fabbricabilità dei terreni e del conseguente potenziale edificatorio, del numero di vani e della loro esposizione, dei coefficienti di differenziazione del manufatto (fattori estrinseci ed intrinseci), della presenza della corte comune, dell'età, della qualità, dello stato conservativo, e di tutto ciò che possa influire sulla stima del valore di mercato del bene, si perviene ai seguenti valori unitari in relazione alla destinazione d'uso:

- Terreni (fg. 28, partt. 283, 90, 305, 396, 112): **11,00 €/mq**
- Magazzino piano T (fg. 28, part. 516, sub. 2): **200,00 €/mq**
- Abitazione piani T-1 (fg. 28, part. 516, sub. 3): **350,00 €/mq**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti determinate nel precedente paragrafo.

<b>LOTTO 1</b>			
<i>Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 18.500 catastali con annesso fabbricato adibito in parte a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due elevazioni f.t., sito in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi.</i>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Terreni (fg. 28, partt. 283, 90, 305, 396, 112)	18.190 mq	11,00 €/mq	€ 200.090,00
Magazzino piano T (fg. 28, part. 516, sub. 2)	118,65 mq	200,00 €/mq	€ 23.730,00
Abitazione piani T-1 (fg. 28, part. 516, sub. 3)	163,21 mq	350,00 €/mq	€ 57.123,50
<b>Valore LOTTO 1</b>	<b>€ 280.943,50</b>		



**12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima****LOTTO 1**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia su vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 42.141,53</b>
Riduzione monetaria: arrotondamento	<b>€ 801,98</b>
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale	<b>€ 0,00</b>

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto****LOTTO 1**

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, a carico della procedura:	<b>€ 238.000,00</b>
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, a carico dell'acquirente:	<b>€ 238.000,00</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, lì 03/10/2020

L'Esperto estimatore  
Ing. Fanara Giovanni



## 13 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

# LOTTO N. 1

***Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 18.500 catastali con annesso fabbricato adibito in parte a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due elevazioni f.t., sito in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi.***

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezamento di terreno edificabile a mezzo di piano di lottizzazione, ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di complessivi 18.500 mq catastali con entrostante fabbricato in parte destinato a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due piani f.t., il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fraginesi. La zona è a prevalente destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata.

L'appezamento in oggetto, è costituito dalle seguenti particelle di terreno censite al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 28, part. 283 (mq. 4.300), part. 90 (mq. 5.240), part. 305 (mq. 1.120), part. 396 (mq. 5.210), part. 112 (mq. 2.320) e al N.C.E.U. al fg. 28, part. 310 (ente urbano di mq. 310) sulla quale insiste il fabbricato destinato in parte a magazzino ed in parte ad abitazione.

Ai lotti di terreno è possibile accedere da stradella interpoderale che costeggia le particelle in parte a nord-ovest ed in parte a sud-est; su quest'ultimo versante è presente un cancello di accesso ubicato in corrispondenza della part. 305.

I terreni sono incolti, con giacitura pressoché pianeggiante e di forma irregolare marcata dalle confinanti stradelle interpoderali e dai limitrofi terreni di proprietà altrui. La recinzione perimetrale è prevalentemente del tipo a “paletti e rete metallici” ad eccezione di un tratto esteso circa 85 mt. lineari sul lato sud del lotto ove è presente un muro di recinzione in muratura di conci di tufo oltre ad un cancello di ingresso in metallo a doppia anta.

Il fabbricato, invece, è costituito da un primo corpo, ad un solo piano f.t. in muratura portante con tetti a falda inclinata, avente destinazione d'uso “magazzino” e da un secondo corpo in struttura mista con tetti a falda inclinata a due piani f.t. destinata ad abitazione. Ad esso si accede da stradella tramite cancello che consente l'ingresso alla corte comune.

Il magazzino terrano presenta una superficie utile interna di mq. 94,80 ed un'altezza utile interna al colmo di m. 5,50. Tale unità presenta due accessi, uno dalla corte comune con la limitrofa abitazione ed uno dalla particella 305.

Il corpo di fabbrica destinato ad abitazione è composto da una piano terra con ingresso in corrispondenza della veranda coperta, scala di accesso al piano primo con vano sottoscala, oltre che da un vano sgombero accessibile dalla particella 305; il piano primo, invece, presenta un vano soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere, un bagno, un riposto, due balconi ed una terrazza scoperta. L'unità abitativa presenta a piano terra una superficie lorda di mq. 47,85 oltre a veranda coperta di mq. 19,30 utili mentre a piano primo la superficie lorda è di mq. 102,60 oltre a balconi e terrazza per complessivi mq. 31,75.

### ***Dati catastali:***

1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 283, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 43 ca 00, R.D. € 39,97 R.A. € 13,32;
2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 90, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 52 ca 40, R.D. € 48,71 R.A. € 16,24;
3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 305, porz. AA qualità vigneto cl. 1, Superficie are 09 ca 35, R.D. € 10,38 R.A. € 2,90 e porz. AB, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 01 ca 85, R.D. € 1,24 R.A. € 0,96;
4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 396, qualità uliveto cl. 2, Superficie are 52 ca 10, R.D. € 34,98 R.A. € 26,91;
5. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 112, qualità uliveto cl. 1, Superficie are 23 ca 20, R.D. € 20,37 R.A. € 14,38;



6. N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 2, cat. C/2, Cl. 6, Consist. 103 mq, Sup. Catast. 128 mq., Rendita € 260,66.
7. N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 7 vani, Sup. Catast. Totale 186 mq. – Totale escluse aree scoperte 177 mq., Rendita € 361,52.

**Confini:**

Il lotto, nella loro interezza, confina a *nord* con terreno part. 587, a *ovest* in parte con stradella ed in parte con terreni partt. 111, 498, 497e 712, a *sud* con partt. 132 e 134, a *est* in parte con stradella ed in parte con terreni partt. 638, 640 e 114.

Il fabbricato ricadente sulla part. 516 confina a *nord* con part. 638, a *ovest* e *sud* con il lotto sopra descritto e a *est* con stradella.

**Stato di manutenzione:** Il fabbricato si trova in stato di abbandono e necessita di ingenti opere di manutenzione. I terreni sono incolti.

**Parti comuni:** Costituisce bene comune del magazzino e dell'abitazione la corte scoperta avente accesso dalla stradella interpodereale posta a *sud* identificata nell'elaborato planimetrico con part. 516, sub. 1.

**Destinazione urbanistica:** lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le part. 283, 90, 305, 396, 516, 112 e 136 ricadono interamente in z.t.o. C3.3 – Zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”;

**Classe Energetica:** Ai fini del trasferimento del fabbricato è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa identificata al fg. 28, part. 516, sub. 3, escludendo il magazzino dalla certificazione in quanto esentato. L'indice di prestazione è il seguente:

- N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3;  
Classe energetica: **G**, Indice IPE **195,428** kWh/mq anno.

**Note:** -

**Prezzo base d'asta: € 238.000,00**



# 14 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2019 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

<b>Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 18.500 catastali con annesso fabbricato adibito in parte a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due elevazioni f.t., sito in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi.</b>			
<i>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1</i>			
<b>Prezzo base d'asta: € 238.000,00</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellammare del Golfo, c.da Fraginesi		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Piena proprietà</b>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Dati catastali:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 283, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 43 ca 00, R.D. € 39,97 R.A. € 13,32;</li> <li>N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 90, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 52 ca 40, R.D. € 48,71 R.A. € 16,24;</li> <li>N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 305, porz. AA qualità vigneto cl. 1, Superficie are 09 ca 35, R.D. € 10,38 R.A. € 2,90 e porz. AB, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 01 ca 85, R.D. € 1,24 R.A. € 0,96;</li> <li>N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 396, qualità uliveto cl. 2, Superficie are 52 ca 10, R.D. € 34,98 R.A. € 26,91;</li> <li>N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 112, qualità uliveto cl. 1, Superficie are 23 ca 20, R.D. € 20,37 R.A. € 14,38;</li> <li>N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 2, cat. C/2, Cl. 6, Consist. 103 mq, Sup. Catast. 128 mq., Rendita € 260,66.</li> <li>N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 7 vani, Sup. Catast. Totale 186 mq. – Totale escluse aree scoperte 177 mq., Rendita € 361,52.</li> </ol>		
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni sono incolti, con giacitura pressoché pianeggiante e di forma irregolare. Le facciate esterne dei fabbricati sono “rinzaffate” e necessitano di manutenzione per la presenza di quadri fessurativi mentre i serramenti e le porte di ingresso necessitano di sostituzione. Internamente i fabbricati si trovano in cattivo stato di manutenzione generale e necessitano di opere di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno edificabile a mezzo di piano di lottizzazione, ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di complessivi 18.500 mq catastali con entrostante fabbricato in parte destinato a magazzino ad un piano f.t. ed in parte ad abitazione a due piani f.t.		
<b>Classe energetica</b>	N.C.E.U. di Castellammare del Golfo, foglio 28, part. 516, sub. 3, cat. A/3: • Classe energetica: G, Indice IPE 195,428 kWh/mq anno.		
<b>Note</b>	-		

